

K/S Essen Zentrum

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 29 32 10 35

Årsrapport 2016

Geschäftsbericht 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. april 2017

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung am 27. April 2017
vorgelegt und genehmigt.*

Henrik Lind

Dirigent/Versammlungsleiter

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger.....	2
--------------------------	---

Informationen über die Gesellschaft

Påtegninger

Erklärungen

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

Bericht der Unternehmensleitung

Den uafhængige revisors erklæring.....	4-9
----------------------------------------	-----

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Ledelsesberetning

Lagebericht

Ledelsesberetning.....	10
------------------------	----

Lagebericht

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember

Anvendt regnskabspraksis.....	11-15
-------------------------------	-------

Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

Resultatopgørelse.....	16
------------------------	----

Gewinn- und Verlustrechnung

Balance.....	17-18
--------------	-------

Bilanz

Noter.....	19-27
------------	-------

Anhang

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den tyske tekst, er den danske tekst gældende.

Bei Nichtübereinstimmung zwischen dem dänischen und dem deutschen Text, wird der dänische Text gültig sein.

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Gesellschaft

K/S Essen Zentrum
c/o Nectar Management A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

CVR-nr.: 29 32 10 35
CVR-Nr.:
Stiftet: 10. januar 2006
Gegründet: 10. Januar 2006
Hjemsted: København
Sitz:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

Bestyrelse
Aufsichtsrat

John Svane Hansen, formand/Vorsitzender
Ole Hoffmann Hansen
Lars Torben Nielsen

Komplementar
Komplementär

Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS
c/o Nectar Management A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

Revision
Wirtschaftsprüfer

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Voldbjergvej 16 2. tv
DK-8240 Risskov
CVR-nr. 32 28 52 01

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2016 for K/S Essen Zentrum. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Essen Zentrum für das Jahr das Jahr 2016.. Der Aufsichtsrat erklärt:

- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
- *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
- *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *Nach unserer Auffassung enthält der Vorstandsbericht eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

København, den 10. april 2017
Kopenhagen, 10. April 2017

Bestyrelse
Aufsichtsrat

John Svane Hansen
Formand/*Vorsitzender*

Ole Hoffmann Hansen

Lars Torben Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Til kapitalejerne i K/S Essen Zentrum

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Essen Zentrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for konklusion.

An die Gesellschafter der K/S Essen Zentrum

Schlussfolgerung

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Essen Zentrum für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Anmerkungen und die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze umfasst („Jahresabschluss“).

Wir vertreten die Auffassung, dass der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 sowie des Resultats der Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016.

Grundlage für die Schlussfolgerung

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im folgenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks genauer beschrieben: „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“. Wir sind von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den internationalen ethischen Regeln für Wirtschaftsprüfer (Ethische Regeln der IESBA) und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen unabhängig und haben unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Regeln und Anforderungen ebenfalls erfüllt. Nach unserer Auffassung ist der erzielte Prüfnachweis ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendom samt finansieringen. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Ergänzende Angaben über Sachverhalte im Jahresabschluss

Ohne dass es unser Prüfungsurteil beeinflusst hat, machen wir darauf aufmerksam, dass es erhebliche Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Immobilien und die Finanzierung besteht. Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung über diese berichtet.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der gemäß dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist außerdem verantwortlich für interne Kontrollen, die die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Fehlinformationen – sei es aufgrund von betrügerischen Machenschaften oder Irrtümern – als notwendig erachtet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Einschätzung der Fähigkeit der Gesellschaft bezüglich der Fortsetzung des Betriebs zuständig; sie muss über den fortgesetzten Betrieb betreffende Umstände informieren, sofern dies relevant ist; sie muss außerdem den Jahresabschluss auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs erstellen, es sei denn die Geschäftsleitung beabsichtigt, die Gesellschaft zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie hat keine andere realistische Alternative dazu.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unser Ziel besteht darin, ein hohes Maß an Sicherheit dafür zu erlangen, dass der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält, ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind, und einen Bestätigungsvermerk samt Schlussfolgerung abzugeben. Ein hohes Maß an Sicherheit bedeutet ein hohes Sicherheitsniveau, ist jedoch keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, stets wesentliche Fehlinformationen, falls vorhanden, aufdeckt. Fehlinformationen können infolge betrügerischer Machenschaften oder irrtümlich entstehen und als wesentlich betrachtet werden, falls vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder gemeinsam Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen haben, die die Benutzer der Abschlüsse auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.

Als Bestandteil der Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachmännische Einschätzungen vor und erhalten während der Prüfung unsere professionelle Skepsis aufrecht. Darüber hinaus:

- *Identifizieren und bewerten wir das Risiko für wesentliche Fehlinformationen im Jahresabschluss ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind. Wir gestalten Prüfungsmaßnahmen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erzielen einen Prüfnachweis, der als Grundlage für unsere Schlussfolgerung ausreichend und geeignet ist. Das Risiko, durch betrügerische Machenschaften verursachte wesentliche Fehlinformationen nicht zu entdecken, ist höher als bei irrtümlich verursachten Fehlinformationen, da betrügerische Machenschaften Verschwörungen, Dokumentenfälschung, bewusste Auslassungen, Irreführung und die Umgehung interner Kontrollen umfassen können.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Erreichen wir ein Verständnis der für die Prüfung relevanten internen Kontrolle, um die Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht, um eine Schlussfolgerung über die Wirksamkeit der internen Kontrolle der Gesellschaft zu erlangen.*
- *Geben wir eine Stellungnahme dazu ab, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze geeignet sind, und ob die von der Geschäftsleitung erstellten rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und damit verknüpften Informationen angemessen sind.*
- *Schlussfolgern wir, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs angemessen ist, sowie ob auf der Grundlage des erhaltenen Prüfnachweises mit Ereignissen oder Umständen eine wesentliche Unsicherheit verbunden ist, die wesentliche Zweifel bezüglich der Fähigkeit der Gesellschaft hinsichtlich der Fortsetzung des Betriebs aufkommen lassen kann. Falls wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf diesbezügliche Angaben im Jahresabschluss aufmerksam machen, oder, falls solche Angaben nicht ausreichend sind, unsere Schlussfolgerung abändern. Unsere Schlussfolgerungen gründen sich auf den Prüfnachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht fortsetzen kann.*
- *Nehmen wir Stellung zur Gesamtdarstellung, zur Struktur und zum Inhalt des Jahresabschlusses, darunter die Informationen in den Anmerkungen, sowie zu der Frage, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse so wiedergibt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Vi kommunikerer med den øverst ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Wir kommunizieren mit der Geschäftsleitung über unter anderem den geplanten Umfang und die zeitliche Platzierung der Prüfung sowie über wichtige prüfungsbezogene Beobachtungen, darunter eventuelle bedeutende Mängel in der internen Kontrolle, die wir während der Prüfung identifizieren.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Erklärungen über den Bericht des Vorstandes

Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Unsere Schlussfolgerung zum Jahresabschluss umfasst nicht den Bericht der Geschäftsleitung, und wir geben keine auf Sicherheit gründende Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung ab.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und in diesem Zusammenhang zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlichen Punkten nicht mit dem Jahresabschluss übereinstimmt, oder ob unser durch die Prüfung oder auf andere Weise erlangtes Wissen möglicherweise wesentliche Fehlinformationen enthält.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Unsere Verantwortung besteht darüber hinaus darin, zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung die gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erforderlichen Angaben enthält.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aufgrund der durchgeführten Arbeit sind wir zu der Auffassung gelangt, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt wurde. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentlichen Fehlinformationen gefunden.

Risskov, den 10. april 2017

Risskov, 10. April 2017

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
Statsautoriseret revisor

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklæringer des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Staatlich zugelassener Revisor

Ledelsesberetning

Lagebericht

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommene har i hele regnskabsåret 2016 været delvis udlejet.

Årets resultat er positivt påvirket vedr. salget af selskabets ene ejendom og dagsværdi regulering af ejendom med ialt TDKK 4.657.

For regnskabsåret 2017 forventes et positivt resultat og man forventer at afhænde selskabets ejendom.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Geschäftstätigkeiten der Kommanditgesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien.

Unsicherheit bei der Bilanzierung oder Bewertung

Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über unsicherheit bei der Bilanzierung oder bewertung der Vergenommenen berichtet.

Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

Die Immobilien war im Geschäftsjahr, nicht vollständig vermietet.

Das Jahresergebnis ist TDKK 4,657 besser als erwartet auf Grund des positiven Einflusses der verkauf eine Immobilien und der Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert die hypthotheken und Immobilien.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein positives Ergebnis erwartet, und verkauf der Immobilien der K/S ist erwartet.

Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über Plausibilität der Vergenommenen bilanziellen Schätzungen berichtet.

Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendung des Geschäftsjahres eingetreten sind

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung des Geschäftsberichts haben.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Essen Zentrum for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

K/S Essen Zentrum har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtigelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har K/S Essen Zentrum anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret i sammenligningstal.

Dertil kommer dagsværdireguleringen vedr. swap, som nu vises under egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Der Jahresbericht für K/S Essen Zentrum für 2016 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.

Änderung bei den angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen

K/S Essen Zentrum hat infolge Gesetz Nr. 738 vom 1. Juni 2015 (Änderung des dänischen Jahresabschlussgesetzes) die angewandte Bilanzierungspolitik für Messung der Schuldverpflichtungen bezüglich Anlageimmobilien geändert. Die Schulden, die Anlageimmobilien betreffen, sind bisher als den beizulegenden Zeitwert gemessen worden und werden jetzt als getilgten Selbstkostenpreis gemessen. Bei der Änderung hat die K/S Essen Zentrum die Ausnahme der Ausnahmenvorschrift des Jahresabschlussgesetzes verwendet und die Schulden werden mit dem Selbstkostenpreis entsprechend dem letzten beizulegenden Zeitwert per 31. Dezember 2015 einkalkuliert. In den folgenden Zeiträumen sind die Schulden mit dem amortisierten Selbstkostenpreis einkalkuliert. Die Vergleichszahlen sind deshalb nicht geändert worden.

Der Wert bewertung die SWAP wurde im Eigenkapital mitrechnen.

Mit Ausnahme der oben genannten Bereiche sind die Rechnungslegungsgrundsätze stetig zum Vorjahr angewendet worden.

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erträge entsprechend ihrer Realisation berücksichtigt worden. Außerdem sind auch Wertberichtigungen von Aktivposten und Verbindlichkeiten enthalten. Zudem sind in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen und Ergebniseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.

Aktiva sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen für die Gesellschaft wahrscheinlich ist und der Wert der Aktiva verlässlich ermittelt werden kann.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Schulden sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass sie wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen, die einem zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen der Gesellschaft anzurechnen sind und der Wert der Verbindlichkeiten verlässlich ermittelt werden kann.

Die Zugangsbewertung von Aktiva und Verbindlichkeiten erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend der im folgenden dargestellten Bewertungsmethode für die Aktiva und Verbindlichkeiten sowie für die sonstigen Rechnungsposten.

Gewinn- und Verlustrechnung

Nettoumsatz

Der Nettoumsatz wird bei der Veräußerung von Handels- und Fertigwaren in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt, sofern die Lieferung und das Risiko vor Jahresende auf den Käufer übergegangen sind, der Ertrag verlässlich bestimmt werden kann und auch voraussichtlich eingehen wird. Die Nettoumsätze werden abzüglich der Umsatzsteuer und der im Zusammenhang mit dem Verkauf anfallenden Rabatte angesetzt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Generell

Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken.

Sonstige externe Aufwendungen

Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.

Fair Value-Bewertung von Immobilien

Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden dem Buchwert der Investitionsanlagen hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Zeitwert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Verbesserungen.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Die finanziellen Erträge und Aufwendungen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung mit den Beträgen, die das Geschäftsjahr betreffen, einkalkuliert. Finanzielle Posten umfassen Zinserträge und –aufwendungen, finanzielle Kosten, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und –verluste in Bezug auf Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung sowie Tilgung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Steuern

Die Gesellschaft ist nach Dänischer steuern kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.

Anvendt regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Bilanz

Sachanlagen

Investitionsimmobilien werden zum Zeitwert, der dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Bau befindliche Gebäude werden zu Herstellungskosten bewertet.

Der Zeitwert wird durch eine von einem externen Sachverständigen vorgenommene Schätzung oder alternativ über eine anerkannte Bewertungsmethode basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt.

Bei Anwendung eines ertragsabhängigen Modells wird der Wert auf der Basis des Betriebsgewinnes und einer individuell festgesetzten Renditeanforderung ermittelt.

Nachträgliche Anschaffungskosten werden als Teil der Anschaffungskosten des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Unternehmen zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Kosten für Reparaturen und die laufende Instandhaltung werden erfolgswirksam in der Periode erfasst.

Erlöse oder Verluste durch Veräußerung von Sachanlagen werden zum Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkaufspreis nach Abzug von Verkaufskosten und dem Buchwert zum Verkaufszeitpunkt ermittelt. Erlöse oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Forderungen

Forderungen werden zum getilgten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Nennwert entsprechen, abzüglich einer Wertminderung wegen Uneinbringlichkeit.

Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankeinlagen.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Verbindlichkeiten

Schulden an Kreditinstitute werden bei der Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Ertrag abzüglich bezahlter Transaktionskosten einkalkuliert. In den folgenden Zeiträumen werden Hypothekenschulden als getilgten Selbstkostenpreis gemessen, so dass der Unterschied zwischen dem Ertrag und dem nominellen Wert in die Gewinn- und Verlust-Rechnung als einen Zinsaufwand einkalkuliert wird.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Rückzahlungsbetrag entsprechen.

Rechnungsabgrenzungsposten, Passiva

Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Erträge des folgenden Jahres darstellen, werden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten auf der Passivseite ausgewiesen.

Umrechnung von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Wechselkurs am Transaktionstag berechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Auszahlungstag entstehen, werden als finanzielle Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Werden Fremdwährungspositionen als Sicherung zukünftiger Kapitalflüsse klassifiziert, werden die Kursschwankungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet wurden, werden zum Wechselkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Stichtagskurs und dem Kurs zu dem Zeitpunkt, wo die Forderungen oder Verbindlichkeiten entstanden sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter finanziellen Erträgen und Aufwendungen berücksichtigt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note <i>Anhang</i>	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste <i>Bruttoverdienst</i>		4.067.853	6.322.527
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	4.657.464	6.317.579
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		8.725.317	12.640.106
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	3	3.633	7.699
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	4	-4.824.943	-4.537.240
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		3.904.007	8.110.565
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		3.904.007	8.110.565
I alt <i>Total</i>		3.904.007	8.110.565

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Aktiver <i>Aktiva</i>	Note <i>Anhang</i>	2016 DKK	2015 DKK
Tilgodehavende Leje..... <i>Forderungen aus Miete</i>		285.032	211.558
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Forderungen, Investoren</i>		0	19.947
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		1.274.659	334.543
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		1.559.691	566.048
Investeringsejendomme..... <i>Investitionsimmobilien</i>		70.873.800	135.779.281
Likvider <i>Liquide Mittel</i>		6.140.271	2.234.464
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		78.573.762	138.579.793
Aktiver <i>Aktiva</i>		78.573.762	138.579.793

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Passiver	Note	2016	2015
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister.....		22.619.349	22.243.349
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....		8.839.865	2.660.858
<i>Gewinnvortrag</i>			
Egenkapital.....	6	31.459.214	24.904.207
<i>Eigenkapital</i>			
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	41.563.944	110.289.763
<i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>			
Anden gæld.....		5.536.056	3.371.275
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>			
Periodeafgrænsningsposter.....		14.548	14.548
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser.....		47.114.548	113.675.586
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Gældsforpligtelser.....		47.114.548	113.675.586
<i>Verbindlichkeiten</i>			
Passiver.....		78.573.762	138.579.793
<i>Passiva</i>			
Eventualposter mv.	8		
<i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>			

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Einrechnung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt ist von einer Stabilisierung geprägt. Der Immobilienmarkt entwickelt sich im Allgemeinen positiv. Er ist aber auch von großer Diversität und Unvorhersehbarkeit geprägt, die zur Folge haben, dass es immer noch eine gewisse Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft, hierunter ins besondere die Bewertung der Anlageimmobilien, besteht.

Værdiansættelse af ejendomme

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 5,50% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstypen mv.

Bewertung des Immobilienwertes

Der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundeliegende Ertragsanspruch beträgt 5,50% und wird jährlich vom Unternehmensleistung der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.

Ledelsen har fastsat ejendommens dagsværdi til TDKK 70.874. Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastsat ud fra foretagen afkastbaseret vurdering samt underskrevne salgsaftale på den allerede solgte ejendom. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Die Unternehmensleitung hat den Zeitwert der Immobilie auf TDKK 70.874 bewertet. Die Bewertung des Zeitwerts der Immobilie ist auf Grundlage Markt Ertragsanspruch, Unterschrieben Verkauf dier einige Immobilien. Die Unternehmensleitung ist der Auffassung, dass der festgesetzte Zeitwert der Immobilie der Preislage im Markt entspricht.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Keine externen Sachverständigen sind bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts involviert gewesen.

Noter

Anhang

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets 1. prioritet og 2. prioritet udløb 31.12.2016. Der er lavet ny låneaftale med Ringkjøbing Landbobank, som erstatter selskabets 1. prioritet og 2. prioritet, hvorved selskabets fremtidige drift er sikret.

Änderung der hauptsächlich der Bewertung der Immobilie zugrundelegenden Voraussetzungen wird einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben. Wir verweisen auf die Empfindlichkeitsanalyse des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie in der Anhang zu Sachanlage.

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.

Auskünfte über bedeutende Ereignisse, eingetroffen nach Abschluss des Geschäftsjahres

Der 1. und 2. Hypothek war am 31. Dezember 2016 Fällig. Eine Kreditsvertrag bei Ringkjøbing Landbobank ist unterschrieben und ersetzen die 1. und 2 Hypothek, wobei des Fortbetriebs der Gesellschaft gesichert ist.

Noter

Anhang

	2016 DKK	2015 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
regnskabsmæssig gevinst salg af investeringsejendomme inkl. hensatte overskudsdelinger og førtidsindfrielseomkostninger.....	4.657.464	4.751.394
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien, kosten abgerechnet</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom.....	0	1.566.185
<i>Zeitwertberichtigung von Verbindlichkeiten an Investitionsimmobilien</i>		
	4.657.464	6.317.579
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	3.633	7.699
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	3.633	7.699
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	4.824.943	4.537.240
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	4.824.943	4.537.240

5 Investeringsejendomme

Investitionsimmobilien

	Investerings- ejendomme <i>Investitionsimmobilien</i>
Kostpris 1. januar 2016.....	137.260.256
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2016</i>	
Tilgang.....	1.039.950
<i>Zugang</i>	
Afgang.....	-58.699.724
<i>Abgang</i>	
Kostpris 31. december 2016.....	79.600.482
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2016</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	-1.594.448
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2016</i>	
Årets værdireguleringer.....	1.198.169
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-8.443.876
<i>Rückführung der Wertberichtigung von veräußerten Aktiva</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	-8.840.155
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2016</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2016.....	113.473
<i>Wechselkursänderungen zum Zeitwert 1. Januar 2016</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2016.....	113.473
<i>Wechselkursänderungen zum Zeitwert 31. Dezember 2016</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	70.873.800
<i>Buchwert 31. Dezember 2016</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

Die untenstehende Übersicht zeigt den verwendeten Ertragsanspruch und die Einwirkung auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie bei Änderungen des Ertragsanspruchs von +0,5% bzw. -0,5%, wobei sonstige Faktoren der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ungeändert sind.

	2016	2015
Anvendt afkastkrav i %.....	5,50	5,50
<i>Verwendete Ertragsanspruchs</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2016 in TDKK als Folge der Änderung des verwendeten Ertragsanspruchs:

+0,5%	-5.906
-0,5%	7.087

Noter

Anhang

6 Egenkapital

Eigenkapital

	1/1-16	Reg. SWAP	Årets resultat	31/12-16
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2016</i>	<i>Praxisänderung</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2016</i>
Kommanditkapital.....	54.000.000	0	0	54.000.000
<i>Kommanditkapital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-31.756.651	0	376.000	-31.380.651
<i>Davon nicht geleistet</i>				
Indskud kommanditister.....	22.243.349	0	376.000	22.619.349
<i>Kommanditkapital</i>				
Overført resultat.....	2.660.858	2.275.000	3.904.007	8.839.865
<i>Gewinnvortrag</i>				
I alt.....	24.904.207	2.275.000	4.280.007	31.459.214
<i>Insgesamt</i>				

Der er udstedt 1000 andele af DKK 54.000.
1000 Anteile von DKK 25.568 sind ausgestellt worden.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Der einzige völlig haftende Teilhaber an der Gesellschaft ist die Komplementärin der Gesellschaft Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.

Noter

Anhang

	2016 DKK	2015 DKK
7 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Innerhalb eines Jahres fällige Tilgungen werden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	0
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
Langfristet del.....	0	0
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	41.563.943	108.014.763
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
	41.563.943	108.014.763
Regulering 1. januar 2016.....	2.275.000	3.841.185
<i>Berichtigungen 1. Januar 2016</i>		
Årets regulering, netto.....	-2.275.000	-1.566.185
<i>Wertberichtigungen des Geschäftsjahres, netto</i>		
Regulering 31. december 2016.....	0	2.275.000
<i>Berichtigungen 31. Dezember 2016</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	41.563.943	110.289.763
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2016</i>		

8 Eventualposter mv.

Eventualverbindlichkeiten u.a.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 126. Desuden er der indgået en forvalteraftale med Kristensen Immobilien GmbH. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 41.

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtigelsen på ejendommene i forbindelse med købet i 2006.

En del af selskabets langfristede gæld er et obligationslån med tilknyttet profit-sharing. Lånet er på tEUR 1.110. Lånet er afdragsfrit i de første 10 år. Profit-share elementet er 25% af det akkumulerede K/S-resultat pr. 28.02.2027.

Enhver ekstraordinær indfrielse af obligationslånet skal ske kontant ved indbetaling til Obligationsejerne af et beløb beregnet som:

- (a) den resterende hovedstol på lånet, med tillæg af
- (b) alle dokumenterede (eksterne) omkostninger, der måtte opstå som følge af en førtidig indfrielse.
- (c) påløbne, men ikke betalte renter af det ekstraordinært indfrielede beløb,
- (d) overkurs ved indfrielse på 2% af lånets oprindelige hovedstol for hvert år indfrielsen sker tidligere end 28. februar 2027 samt
- (e) omkostninger og iøvrigt skyldige beløb under lånet.

Forpligtelserne er indregnet til forventede værdier.

Noter

Anhang

Vertragliche Verpflichtungen

Die Kommanditgesellschaft hat mit Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2017 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 126.

Ausserdem ist ein Haus-Verwaltervertrag mit Kristensen Immobilien GMBH abgeschlossen. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 41.

Die Kommanditgesellschaft hat in Verbindung mit dem Kauf 2006 eine eventuelle Pflicht zur Mehrwertsteuerzahlung in Verbindung mit den Immobilien übernommen.

Ein Teil des langfristigen Kredit der Gesellschaft ist ein Hypothekenbrief mit einer angeschlossenen Gewinnbeteiligung. Das Darlehen beträgt TEUR 1.110 und ist in den ersten 10 Jahren tilgungsfrei. Das Element der Gewinnbeteiligung ist 25% des akkumulierten Ergebnis der K/S am 28.02.2027.

Jede außerplanmäßige Rückführung des Hypothekenbriefes hat durch bare Zahlung ein Betrages, der wie unten berechnet wird, an die Eigentümer des Hypothekenbriefes zu erfolgen:

- a) Der restliche Teil der Hauptschuld mit einem Aufschlag von*
- b) allen dokumentierten (externen) Kosten, die infolge einer vorzeitigen Rückzahlung anfallen müssten,*
- c) aufgelaufenen aber nicht bezahlten Zinsen auf dem vorzeitig rückgezählten Betrag,*
- d) einem überhöhten Kurs von 2% bei der Rückzahlung der ursprünglichen Hauptschuld für jedes Jahr, das der Rückzahlung vor dem 28. Februar 2027 erfolgt, sowie*
- e) Kosten und sonstigen unbezahlten Kosten.*

Die Vergleichszahlen für 2015 sind angepasst worden. Die Änderungen haben keine betragsmäßige Wirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz oder die Vergleichszahlen.

Die Regulierungen des beizulegenden Zeitwertes in Verbindung mit dem Swap werden jetzt unter dem Punkt Eigenkapital gezeigt. Dieses Verhältnis hat das Jahresergebnis 2015 um TDKK 1.566 negativ beeinflusst.

Die Pflichten sind mitgenommen die erwartene Zeitwerte.

Tillæg til aftalen

Der er lavet tillægsaftale til obligationslånet, idet det skulle være indfriet ifbm. salg af ejendommen i 2016. Det er aftalt, at lånet forfalder ved salg af den tilbageværende ejendom mod en rente svarende til 2. prioritetslånet. Der er ligeledes aftalt, at overkurs ved indfrielsen på 2% af lånets oprindelige hovedstole for hver år indfrielsen sker tidligere end 28. februar 2027 tager udgangspunkt i indfrielse i 2016, og dermed ligger fast selvom indfrielsen først sker senere. Lånet kan dog opsiges af obligationsejere med 30 dagesvarsel. Profit-share elementet kan dog først kræves indfriet ved salg af ejendommen.

Nachtrag zu vereinbarung

Ein Nachtrag zu der Vereinbarung über die Obligationsanleihe, weil sie in Verbindung mit dem Verkauf der Immobilie im Jahre 2016 hätte getilgt sein sollen, ist abgeschlossen worden. Es wurde vereinbart, dass das Darlehen beim Verkauf der noch im Eigentum der Gesellschaft stehende Immobilie gegen einer Verzinsung entsprechend der Verzinsung des zweitrangigen Darlehens fällig ist. Ein überhöhter Kurs bei der Tilgung in Höhe von 2% der ursprünglichen Hauptschuld für jedes Jahr, in der die Tilgung früher als 28. Februar 2027 erfolgt, und der die Tilgung im Jahre 2016 als Ausgangspunkt nimmt und in dieser Weise fest ist, obwohl die Tilgung erst später erfolgt, wurde ebenfalls vereinbart. Der Eigentümer der Obligationsanleihe kann aber mit einer Frist von 30 Tagen das Darlehen kündigen. Das Profit-Share-Element kann aber erst beim Verkauf der Immobilie gefordert werden.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 41.564 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt TDKK 70.874, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har prioritetslångiver sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

For obligationslånet er der givet transport med 3. prioritet i forsikringssummer og indtægter i forbindelse med ejendommen, herunder, men ikke begrænset til, transport i låntagers rettigheder i henhold alle lejekontrakter vedrørende Ejendommen ("Lejekontrakterne") og enhver indtægt hidrørende fra samme.

Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 41.564 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2016 TDKK 70.874 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge. Darüber hinaus hat die Hypothekenbriefe Sicherheit in der Resthaftung der Kommanditisten sowie Abtretung der flüssigen Mittel.

Bei dem Hypothekenbrief gibt es eine drittrangige Sicherheit in Versicherungssummen und Einnahmen, die von dem Betrieb der Immobilie stammen, hierunter aber nicht begrenzt auf Sicherheit in Rechten des Darlehensnehmer gemäß aller in Verbindung mit der Immobilie abgeschlossenen Mietverträge („Mietverträge“) und jeden davon herrührenden Einnahmen.